

致估价委托人函

上海金融法院:

本公司受贵院委托,根据国家住房和城乡建设部、国家质量监督检验检疫总局发布的《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)和《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)以及政府颁布的有关法律法规和技术标准,遵循独立、客观、公正、合法、价值时点、替代以及最高最佳利用原则,按照严谨的估价程序,在合理的假设和限制条件下,对列入估价范围的房地产市场价格进行了专业分析、测算和判断,估价结果如下:

一、估价目的:为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象:上海金融法院受理的(2021)沪74执646号一案所涉标的物上海市徐汇区虹桥路128号9号楼101(复式)及1号楼车位65、9号楼301(复式)及1号楼车位68,土地宗地号:徐汇区徐家汇街道139街坊7丘,宗地(丘)面积:19496.00平方米,土地用途:住宅,使用权取得方式:出让;权利人:上海东方华发企业发展有限公司,建筑面积:共895.6平方米,其中9号楼101(复式)建筑面积为395.66平方米,1号楼车位65建筑面积为31.24平方米;9号楼301(复式)建筑面积为437.46平方米,1号楼车位68建筑面积为31.24平方米。房屋类型:公寓、其他,钢混结构,总层数:9号楼4层、1号楼16层,竣工日期:9号楼2005年竣工,1号楼2003年竣工。

三、价值时点:2022年6月28日。

四、价值类型:房地产市场价格。



五、估价方法: 比较法、收益法、标准价调整法。

六、估价结果: 估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的房地产市场价格为人民市壹亿陆仟伍佰贰拾壹万元整(RMB16521万元), 估价对象各部位单价与总价明细见以下各表

表一

部位	房地产权证号	房屋类型	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(万元)
徐汇区虹桥路128号9号楼101(复式)	徐2006012765	公寓	395.66	194536	7697
徐汇区虹桥路128号1号楼车位65		其他	31.24	48335	151
合计			426.9		7848

表二

部位	房地产权证号	房屋类型	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(万元)
徐汇区虹桥路128号9号楼301(复式)	徐2006012768	公寓	437.46	194806	8522
徐汇区虹桥路128号1号楼车位68		其他	31.24	48335	151
合计			468.7		8673

表三

部位	总价(万元)
徐汇区虹桥路128号9号楼101(复式)及1号楼车位65	7848
徐汇区虹桥路128号9号楼301(复式)及1号楼车位68	8673
合计	16521

七、特别提示:

(一) 本函仅为估价报告的内容摘要, 欲了解估价的详细情况, 请估价报告使用人全面仔细地阅读提交估价报告全文;

(二) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年, 即

2022年7月8日起至2023年7月7日止;

(三) 本报告仅供上海金融法院案件执行专用。

(四) 本次评估是基于报告中下文已说明的估价假设和限制条件成立的,如该假设和限制条件发生变化,本报告结果必须作相应调整。

(五) 估价结果无公章无效。

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人: 龚道刚

2022年7月8日